

Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin damga vergisi ile noter harcının matrahı hk.

Belge türü	Özelge
Kanun	DAMGA VERGİSİ KANUNU
Özelge no	B.07.1.GİB.0.06.62-010-10
Tarih	24.04.2012

T.C.

MALİYE BAKANLIĞI

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

Sayı : B.07.1.GİB.0.06.62-010-10

24/04/2012

Konu : Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin damga vergisi

ile noter harcının matrahı hk.

İlgi : ... tarihli ve ... sayılı dilekçeniz.

İlgide kayıtlı dilekçeniz ve eklerinin incelenmesinden, ... ve ... arasında düzenlenen bir örneği ekli kat karşılığı inşaat sözleşmesi üzerinden hesaplanacak damga vergisi ile noter harcının matrahına ilişkin görüş talep edildiği anlaşılmaktadır.

Bilindiği üzere, 488 sayılı Damga Vergisi Kanununun 1 inci maddesinde; bu Kanuna ekli (1) sayılı tabloda yazılı kağıtların damga vergisine tabi olacağı; 4 üncü maddesinde, bir kağıdın tabi olacağı verginin tayini için o kağıdın mahiyetine bakılarak buna göre tabloda yazılı vergisinin bulunacağı, kağıtların mahiyetlerinin tayininde, şekli kanunlarda belirtilmiş olanlarda kanunlardaki adlarına, belirtilmemiş olanlarda üzerlerindeki yazının tazammun ettiği hüküm ve manaya bakılacağı; mahiyeti tayin edilmek istenen kağıt üzerinde başka bir kağıda atıf yapılmışsa, atıf yapılan kağıdın hükümlerine nazaran iktisap ettiği mahiyete göre vergi alınacağı; 6 ncı maddesinin ikinci fıkrasında, bir kağıtta toplanan akit ve işlemler birbirine bağlı ve bir asıldan doğma oldukları takdirde damga vergisi, en yüksek vergi alınmasını gerektiren akit veya işlem üzerinden alınacağı, 10 uncu maddesinde; damga vergisinin nispi veya maktu olarak alınacağı, nispi vergide kağıtların nevi ve mahiyetlerine göre vergi alınacağı, bu kağıtlarda yazılı belli paranın, maktu vergide kağıtların mahiyetlerinin esas olduğu, belli parateriminin kağıtların ihtiva ettiği veya bunlarda yazılı rakamların hasıl edeceği parayı ifade edeceği hükümleri yer almaktadır.

Mezkur kanununa ekli (1) sayılı tablonun "I-Akitlerle ilgili kağıtlar" başlıklı bölümünün A/1 fıkrasında, mukavelenameler, taahhütnameler ve temliknamelerin binde 7,5 nispetinde damga vergisine tabi olduğu hükme bağlanmıştır. 2009/15725 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 01/01/2010 tarihinden geçerli olmak üzere Kanuna ekli (1) sayılı tablonun I/A-1 fıkrasındaki kağıtlara ilişkin damga vergisi oranı binde 8,25 olarak belirlenmiştir.

Diğer taraftan, 492 sayılı Kanunun 38 inci maddesinin birinci fıkrasında, "Noter işlemlerinden bu kanuna bağlı (2) sayılı tarifede yazılı olanları noter harçlarına tabidir." denilmiş; 41 inci maddesinde, noter harçlarının (2) sayılı tarifede yazılı işlemlerden değer veya ağırlık ölçüsüne göre nispi, işlemin nevi ve mahiyetine göre maktu esas üzerinden alınacağı belirtilmiş, 42 nci maddesinin ikinci fıkrasında da, menkul ve gayrimenkul mallar hakkında alım, satım, taahhüt ve rehinle ilgili her nevi mukavele, senet ve kağıtlarda değer gösterilmesinin mecburi olduğu hükme bağlanmıştır.

Diğer taraftan aynı Kanunun 46 ncı maddesinde, "Birbirleriyle ilgili işler bir arada bulunursa en yüksek harç alınmasını gerektiren iş üzerinden bir harç alınır" hükmüne yer verilmiştir.

Yazınız eki Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin incelenmesinden, arsa sahiplerinin, yüklenicinin yapacağı inşaaata mukabil inşa edilecek işyeri sayısının %50 sinin müteahhit firmaya verilmesi hususunda vaat ve taahhütte bulundukları, ayrıca inşa sonucu oluşacak zemin kat işyeri, asma kat ve bodrum kat oluşabilecek depo yerleri ve ekleri dışında kalan bağımsız bölümlerden arsa sahiplerine kalacak işyerlerinin yüklenici tarafından satılmasının taahhüt edildiği, iş yerlerinin 30/06/2011 tarihine kadar satılması halinde metrekaresinin 2.000,00 TL'den daha az bedelle satılamayacağı, bu tarihten sonraya kalan bölümlerin ise metrekaresinin 2.500,00 TL'den az olamayacağı; arsa sahiplerinin bu sözleşmeden doğan sebepler dışında vazgeçmeleri halinde, yüklenicinin o tarihe kadar yapmış bulunduğu imalatın ve hizmetlerin toplam bedelinin ve verilen 100.000,00. TL'nin iki katını tazminat bedeli olarak ödemeyi kabul edeceği; yüklenicinin bu sözleşmeden doğan hak ve sebepler dışında vazgeçmesi halinde ödediği paranın

iade edilmeyeceği, yaptığı imalatlarında bedelsiz olarak arsa sahiplerine bırakılacağı hususlarında mutabakata varıldığı anlaşılmaktadır.

İncelenmesinden görüleceği üzere, söz konusu kağıtta kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile inşa olunacak binanın bir kısım bağımsız bölümünün satışına yönelik satış taahhüdü olmak üzere birbirine bağılı bir asıldan doğma iki ayrı işlem bulunmaktadır

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi, arsa sahibi ile müteahhit arasında bina inşasına yönelik düzenlenen bir hizmet sözleşmesi olup, sözleşmenin değeri verilen hizmete karşılık müteahhite verilecek bedeldir. Söz konusu sözleşmede, yapılacak inşaata mükabil inşa edilecek işyeri sayısının %50 sinin müteahhide verilmesi taahhüt edilmiş fakat değeri belirtilmemiştir. Ancak, sözleşmenin 9 uncu maddesinde işyerinin satışına yönelik belirlenmiş metrekaresi bedeller mevcuttur. Bu nedenle, inşa olunan taşınmazdan müteahhitte kalacak %50 oranındaki işyerinin metrekaresinin belirlenerek, sözleşmenin 9 uncu maddesinde belirlenen ve inşaatın tamamlandığı tarih itibarıyla geçerli olan 2.000,00 TL bedel üzerinden değeri tespitine gidilmesi; ayrıca müteahhit tarafından satış taahhüt edilen işyerlerinin de metrekaresinin belirlenerek 2.000,00 TL bedel üzerinden değeri tespitine gidilmesi gerekmektedir.

Buna göre, birbiriyle ilgili olan söz konusu işlemlerden kat karşılığı inşaat sözleşmesine ilişkin tespit edilecek değeri, satış taahhüdüne ilişkin tespit edilecek değeri yüksek olacağından, söz konusu kağıdın 492 sayılı Kanunun 46 ncı maddesi ile 488 sayılı Kanunun 6 ncı maddesinin ikinci fıkrası hükümleri gereğince en yüksek harç alınmasını gerektiren değeri üzerinden nispi harca ve damga vergisine tabi tutulması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Gelir İdaresi Daire Başkanı

Bu metin Mevzuat Bankası (mevzuat.vergibulustayi.com) aracılığıyla gib.gov.tr arşivinden alınmıştır. Resmî işlemlerde Resmî Gazete metni esastır. — 11.09.2026